



21-89 RvT Oost

Belangenbehartiging opdrachtgever. Informatie aan opdrachtgever.

Beklaagde is opgetreden als verkopend makelaar voor klaagster bij de verkoop van een kantoorpand. Op enig moment zijn er twee gegadigden. Door beklagde wordt over één van de gegadigden aangegeven dat deze zijn financiering snel rond zou kunnen krijgen. Klaagster sluit met deze gegadigde een koopovereenkomst. Vervolgens duurt het toch langer om de financiering rond te krijgen. De termijn van het financieringsvoorbehoud wordt verlengd. Op enig moment verstrijkt de verlengde termijn voor ontbinding op grond van het financieringsvoorbehoud. Klaagster wil inmiddels liever verkopen aan de andere gegadigde. Uiteindelijk wordt het pand toch aan de eerste gegadigde verkocht. De klacht gaat erover dat klaagster vindt dat beklagde haar beter had moeten informeren over de gebleven interesse van de tweede gegadigde op het moment dat de termijn van het financieringsvoorbehoud werd verlengd. De Raad verklaart de klacht gegrond. Beklaagde had klaagster volgens de Raad beter moeten informeren.

Beslissing van 1 december 2021

Inzake de klacht van

[naam klaagster],
gevestigd te [plaats],
klaagster,

tegen

[naam beklagde]
kantoorhoudende te [plaats],
beklaagde,

In deze beslissing zal klaagster '[S.]' en zal beklagde '[D.]' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- het klachtformulier van 31 mei 2021 met bijlagen, alsmede correspondentie tussen de klachtencoördinator en [S.] en [D.];
- een brief van de Raad aan [S.] van 24 juni 2021;

- een e-mail van [S.] aan de Raad van 24 juni 2021, met als bijlage de statuten van [S.];
- het verweer van 30 juni 2021.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2021. Namens [S.] zijn verschenen de heer [L.] en de heer [B.] en namens [D.] zijn verschenen de heer [X.] en de heer [H.]

2. De feiten

- 2.1 [D.] is opgetreden als verkopend makelaar met betrekking tot een kantoorpand met erf, ondergrond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend [adres] (hierna: 'het pand').
- 2.2 Op 1 december 2020 heeft [D.] een e-mail gezonden aan [S.], waarin zij stelt dat er twee gegadigden zijn voor de koop van het pand, namelijk de heer [G.] en een andere gegadigde. Volgens [D.] zou [G.] de financiering snel rond kunnen krijgen. [S.] heeft bij e-mail van 2 december 2020 meegedeeld met [G.] verder in onderhandeling te willen treden.
- 2.3 Op 12 januari 2021 heeft [S.] met [G.] een koopovereenkomst gesloten. Het pand is verkocht voor een koopprijs van € 450.000,00 k.k. en in de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen.
- 2.4 Op 5 maart 2021 heeft [S.] met [G.] een nieuwe koopovereenkomst gesloten, waarin onder meer is bepaald dat de koopovereenkomst van 12 januari 2021 is komen te vervallen. In de koopovereenkomst is een financieringsvoorbehoud opgenomen, inhoudende dat de koopovereenkomst door koper kan worden ontbonden indien koper vóór 26 maart 2021 geen financiering kan verkrijgen. De datum van overdracht is bepaald op 15 april 2021. Door [G.] dient uiterlijk op 5 april 2021 zekerheid te worden gesteld.
- 2.5 [G.] heeft [S.] verzocht om verlenging van de overeengekomen termijn van het financieringsvoorbehoud en het bepalen van een nieuwe datum van overdracht en het stellen van zekerheid. De termijn van het financieringsvoorbehoud is verlengd tot 12 april 2021, de datum van overdracht is bepaald op 22 april 2021 en de datum voor het stellen van zekerheid is bepaald op 16 april 2021. Dit is vastgelegd in een allonge die op 26 en 27 maart 2021 door partijen is ondertekend.
- 2.6 De termijn van het financieringsvoorbehoud is verstreken zonder dat koper de koopovereenkomst heeft ontbonden.

- 2.7 Op 16 mei 2021 heeft [S.] het pand onder voorwaarden aan de andere gegadigde (hierna: 'tweede koper') verkocht voor een bedrag van € 450.000,00. De tweede koper is eerdergenoemde gegadigde die zich op 1 december 2020 bij [D.] heeft gemeld. In de voorwaardelijke koopovereenkomst hebben partijen bepaald dat de overeenkomst eerst tot stand komt onder de (opschortende) voorwaarde dat de koopovereenkomst tussen [S.] en [G.] zal zijn ontbonden. [S.] is met de tweede koper overeengekomen dat een eventuele boete in verband met de ontbinden van de overeenkomst die [S.] heeft gesloten met [G.] voor rekening zou komen van de tweede koper.
- 2.8 [S.] heeft [D.] op 16 mei 2021 meegedeeld niet mee te werken aan de overdracht van het pand aan [G.].
- 2.9 [S.] heeft het pand op 27 mei 2021 aan [G.] in eigendom overgedragen.

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven - in dat [D.] [S.] niet volledig heeft geïnformeerd over haar positie. Ter zitting heeft [S.] haar standpunt nader toegelicht. [D.] heeft [S.] niet geadviseerd over haar mogelijkheden, op de momenten dat bleek dat [G.] niet binnen de overeengekomen termijnen de financiering van de koopsom rond kreeg. Meer in het bijzonder heeft [D.] nagelaten om [S.] erop te wijzen dat de tweede koper nog steeds geïnteresseerd was in de koop van het pand toen de termijn voor het financieringsvoorbehoud van [G.] afliep. Daarnaast heeft [S.] van de tweede koper begrepen dat zij geen contact kon krijgen met [D.] om aan te geven dat zij interesse had in de koop van het pand. Tot slot is gebleken dat [G.] het pand thans gebruikt voor een andere bestemming dan dat hij heeft aangegeven ten tijde van het tot stand komen van de koopovereenkomst.
- 3.2 [D.] voert - samengevat en zakelijk weergegeven - het verweer dat het pand inmiddels is verkocht en geleverd en dat daarmee de opdracht op de beoogde wijze is geëindigd. Ter zitting heeft [D.] haar verweer aangevuld met het volgende. [S.] heeft de overeenkomst met de tweede koper zonder medeweten van [D.] gesloten. Daarnaast heeft [S.] zonder medeweten van [D.] contact opgenomen met [G.] om hem te bewegen de koopovereenkomst tussen [G.] en [S.] te ontbinden en zelfs aangeboden daarvoor een schadevergoeding te betalen. [D.] begrijpt niet waarom [S.] dat heeft gedaan. De tweede koper heeft in december 2020 telefonisch contact opgenomen met [D.], maar heeft toen geen concrete bieding gedaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 Artikel 1 van de Erecode NVM houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk uit te oefenen en te streven naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming of op personen, zaken en rechten.
- 4.2 De klacht komt er zakelijk weergegeven op neer dat [D.] tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld, doordat zij artikel 1 van de Erecode heeft overtreden.
- 4.3 Ter zitting stelt [S.] dat zij ten tijde van het nemen van een besluit over het verlengen van de termijn voor het financieringsvoorbehoud niet op de hoogte was van het feit dat de tweede koper nog steeds geïnteresseerd was in de koop van het pand. Als zij dat destijds wel had geweten, had zij niet ingestemd met die verlenging, maar was zij in zee gegaan met de tweede koper. [S.] wilde het pand namelijk zo snel mogelijk verkopen.
- 4.4 Uit de stukken en het verhandelde ter zitting is de Raad gebleken dat de overeenkomst van 5 maart 2021 is gesloten met het enkele doel om het financieringsvoorbehoud dat in de overeenkomst van 12 januari 2021 was opgenomen te verlengen. Vast is komen te staan dat [S.] op of omstreeks 5 en 26 maart 2021 heeft besloten om de termijn van het financieringsvoorbehoud te verlengen.
- 4.5 [S.] heeft ter zitting gesteld dat de tweede koper in januari 2021 het pand zonder financieringsvoorbehoud wilde kopen, maar dat de tweede koper - ondanks meerdere pogingen daartoe - toentertijd geen contact kon krijgen met [D.]. [D.] heeft ter zitting gesteld dat zij op enig moment tussen 12 januari en 5 maart 2021 telefonisch contact heeft gehad met de tweede koper, maar dat deze nooit een bod bij [D.] heeft ingediend. Daarnaast stelt [D.] dat zij ook in de bedoelde periode goed bereikbaar is geweest, slechts een gemiste oproep heeft gehad en dat de tweede koper alle mogelijkheden heeft gehad om [D.] te bereiken.
- 4.6 De Raad is van oordeel dat voldoende is komen vast te staan dat [D.] op of omstreeks 5 en 26 maart 2021 wist dat er een tweede gegadigde was voor de koop van het pand en dat [S.] aannemelijk heeft gemaakt dat zij ten tijde van het nemen van de besluiten over het verlengen van de datum van het financieringsvoorbehoud niet bekend was met het feit dat de tweede koper nog steeds geïnteresseerd was in de koop van het pand. [D.] heeft deze stellingen van [S.] onvoldoende gemotiveerd betwist. Het had op de weg van [D.] gelegen om [S.] (al dan niet schriftelijk) te adviseren met betrekking tot de mogelijkheden die [S.] had en [S.] (wederom) schriftelijk te wijzen op de mogelijke interesse van de tweede koper. Dat de tweede koper geen concrete bieding heeft gedaan bij [D.], maakt dit niet anders. Hoewel [D.]

op 1 december 2020 de mogelijkheden van [S.] wel schriftelijk heeft vastgelegd, is de Raad niet gebleken dat [D.] dat ook heeft gedaan ten aanzien van de mogelijkheden die [S.] had toen [G.] om verlenging van het financieringsvoorbewoud verzocht. De klacht is gelet op het voorgaande gegrond.

- 4.7 Gelet op de ernst van de gegrond verklaarde klacht, acht de Raad de maatregel van berisping ten aanzien van [D.] passend en geboden. De op de behandeling van de zaak vallende kosten komen ten laste van [D.].

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond.

legt aan [D.] de straf op van berisping.

bepaalt dat [D.] een bedrag van € 2.650,00 te vermeerderen met btw zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J.H. Wiggers, lid, op 1 december 2021.